

普宁市人民政府文件

普府规〔2024〕2号

普宁市人民政府关于印发普宁市新建住宅物业 配建社区公共服务用房实施细则的通知

各乡、镇人民政府，各街道办事处，各农场，市府直属各单位：

《普宁市新建住宅物业配建社区公共服务用房实施细则》业经市政府十六届38次常务会议讨论同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



普宁市新建住宅物业配建社区公共服务用房实施细则

第一章 总则

第一条 为规范本市行政区域内新建住宅物业配建社区公共服务用房，根据《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)、《广东省物业管理条例》《关于加强和改进城市社区居民委员会建设工作的意见》(中办发〔2010〕27号)和《关于规范新建住宅物业配建社区公共服务用房的通知》(粤建房〔2015〕122号)等相关规定和文件精神，结合我市实际，制定本实施细则。

第二条 本实施细则适用于普宁市行政区域内国有建设用地上新建住宅物业社区公共服务用房的规划、建设、移交、登记和管理。

第三条 本实施细则所称社区公共服务用房，是指社区内开展公共服务、志愿互助服务和群众性活动的场所，主要包括社区党组织和社区居委会的工作用房、居民公益性服务活动用房。

第四条 市人民政府负责统筹管理本市行政区域内的社区公共服务用房。

市自然资源局负责本市行政区域内社区公共服务用房的规划管理，将社区公共服务用房配建要求纳入规划条件，在国有建设用地使用权出让时，依据规划条件将社区公共服务用房的配建要求纳入国有建设用地使用权出让合同。

市民政局会同市自然资源局编制本市行政区域内社区公共服务用房布点规划，并负责拟定社区公共服务用房使用和管理的相关制度，监督、检查社区公共服务用房的使用情况。

市住房城乡建设局负责本市行政区域内社区公共服务用房的审核、监督，应当严格依据规划条件、国有建设用地使用权出让合同和《建设工程规划许可证》要求，审核社区公共服务用房配建情况。

市财政局负责指导和督促各乡镇人民政府（街道办事处、农场）将本市行政区域内社区公共服务用房列入国有资产并进行有效管理。

乡镇人民政府（街道办事处、农场）负责落实辖区内社区公共服务用房的接收、管理工作，并将接收的社区公共服务用房报市民政局进行备案后，交付社区无偿使用。

其他相关职能部门按照各自职责，依法做好社区公共服务用房的管理工作。

第二章 规划与建设

第五条 社区公共服务用房须与住宅物业项目同步规划、同步建设、同步验收、同步交付投入使用。若住宅物业项目需分期完成，社区公共服务用房应按开发建设总量进行统一规划，原则上安排在首期建设，不得拆分。

第六条 市自然资源局要将社区公共服务用房建设纳入国土空间规划，在组织编制控制性详细规划过程中，要包含社区公

共服务用房的标准，结合地区人口规模和用地周边公共配套服务设施的具体设置情况，合理确定社区公共服务用房的建筑面积、坐落位置等。

第七条 开发建设单位依据国有建设用地使用权出让合同约定，配建新建住宅物业社区公共服务用房，并在建成后无偿移交给乡镇人民政府（街道办事处、农场）。

第八条 开发建设单位报批的建设工程设计方案，应按规划条件要求在设计图中注明社区公共服务用房的名称、建筑面积、坐落位置等具体内容，市自然资源局应依法予以严格审核。经审批同意核发《建设工程规划许可证》的，应依法在政府网站进行公告；对未达到配建要求的建设工程设计方案，市自然资源局不予审批，且不予核发《建设工程规划许可证》。

第九条 社区公共服务用房根据新建住宅物业规模予以配建。原则上 1000 户（套）以下的社区，按 600 平方米（建筑面积，下同）用房面积配建社区公共服务用房；1000 户（套）以上的社区，以 600 平方米为起点，按规范要求分区间递增，配建社区公共服务用房（上限为 1300 平方米）。

第十条 社区公共服务用房应为独立成套的单体空间，独立主出入口、交通便利、空间宽敞。社区公共服务用房应集中配置在地上建筑首层，建筑层高不少于 3.5 米，须采光通风合理，符合办公建筑设计规范；建筑面积应不少于 200 平方米，首层建筑面积不足的可增配置在二层，不得配置在地下室、夹层或架空层；

建筑坐落位置应设置在便于开展服务和活动的位置，应面向市政道路，满足社区党组织、居委会一站式服务和党群活动需要，符合国家有关建筑工程质量要求，配备独立水、电、通信等基础设施。

第十一条 国有建设用地使用权出让合同中应明确规定，开发建设单位配建的社区公共服务用房不得列入住宅物业的可售建筑面积或每套住宅的建设分摊面积。

第三章 验收、移交与管理

第十二条 社区公共服务用房建设完成后，应当与新建住宅物业同步进行规划条件核实和竣工验收。

第十三条 签订国有建设用地使用权出让合同时，开发建设单位应在市自然资源局的监督指导下与乡镇人民政府（街道办事处、农场）签订《社区公共服务用房移交合同》，并约定将社区公共服务用房无偿移交给乡镇人民政府（街道办事处、农场）。

竣工验收通过后，开发建设单位须与乡镇人民政府（街道办事处、农场）签订《社区公共服务用房移交接收协议书》，由乡镇人民政府（街道办事处、农场）安排使用。乡镇人民政府（街道办事处、农场）应当定期将社区公共服务用房分配使用情况向市民政局备案。

第十四条 开发建设单位应协助乡镇人民政府（街道办事处、农场）办理社区公共服务用房产权登记。社区公共服务用房属于国有资产，市不动产登记部门应根据申请依法将社区公共服务用房产权登记在乡镇人民政府（街道办事处、农场）名下。

第十五条 乡镇人民政府（街道办事处、农场）负责做好辖区内社区公共服务用房日常使用情况的监管工作，定期向市民政局汇报社区公共服务用房的使用情况。

第十六条 社区公共服务用房必须严格按照规划批准用途建设和使用，任何单位和个人不得以任何名义侵占或擅自改变其使用性质，不得用于经营、出租、转让、抵押或挪作他用。

第十七条 开发建设单位和使用单位违反本实施细则第十六条规定的，由市自然资源局、市住房城乡建设局、市城管执法局按照《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国土地管理法》的有关规定进行处罚。

第四章 附则

第十八条 划拨国有建设用地新建住宅物业社区公共服务用房的，参照本实施细则执行。

第十九条 本实施细则自发布之日起施行，有效期5年。有效期内如遇法律、法规或有关政策调整变化的，从其规定。

公开方式：主动公开

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室、政协办公室、纪委办公室、人武部、法院、检察院、各人民团体、各新闻单位；中央、省、揭阳市驻普各单位。

普宁市人民政府办公室

2024年3月14日印发
